

Договор участия в долевом строительстве № _____

Республика Крым Сакский район с. Фрунзе

_____ 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Строительная компания «Крымский берег» (ООО СЗ «СК «Крымский берег»), в лице Генерального директора Гасенегера Дмитрия Марковича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Застройщик", с одной стороны, и

_____, далее по тексту «Участник долевого строительства», с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые «Стороны»,

в соответствии с Федеральным законом РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ, далее по тексту – ФЗ № 214-ФЗ, заключили настоящий договор, далее по тексту – Договор или ДДУ, о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Если в тексте Договора прямо не указано иное, то стороны руководствуются следующими терминами и определениями:

Застройщик – хозяйственное общество, имеющее на праве аренды Земельный участок и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке Многоквартирного дома в Объекте недвижимости на основании полученного Разрешения на строительство.

Участник долевого строительства – физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора обязуется заплатить обусловленную цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Объект недвижимости – ЖК «Сакский квартал», трехсекционный многоквартирный жилой дом, строительство которого осуществляется Застройщиком на земельном участке с кадастровым номером 90:11:230102:337, расположенном по адресу: Республика Крым, р-н Сакский, с Фрунзе, восточнее Фрунзенской средней школы, принадлежащем Застройщику на праве аренды.

1.1. Основными характеристиками Многоквартирного дома являются:

Вид	Многоквартирный дом
Назначение	Жилое
Этажность / количество этажей	5-6 этажей
Общая площадь	4 959,74 кв.м.
Материал наружных стен и каркаса объекта	Монолитный железобетонный каркас, стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, блоки)
Материал поэтажных перекрытий	Монолитный железобетон
Класс энергоэффективности	В
Сейсмостойкость	7 баллов

Объект долевого строительства (далее по тексту может называться «Квартира») – жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящее в состав

указанного многоквартирного дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Проектная общая площадь – площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя площадь всех помещений Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного назначения, а также площадь летних помещений (балконов, лоджий, террас) с применением понижающих коэффициентов, лоджии 0,5; балконов и террасы 0,3.

Проектная общая площадь квартиры до проведения технического учета и технической инвентаризации определяются на основании проектной документации, и являются предварительной. Уточнение площадей производится Сторонами после проведения технического учета и технической инвентаризации.

Фактическая общая площадь – сумма площадей всех помещений Объекта долевого строительства, без учета площади летних помещений (лоджий и балконов), которая определяется по окончании строительства многоквартирного дома на основании обмеров, проведенных органом технической инвентаризации, и составления технического паспорта на Многоквартирный дом и Квартиру.

Настоящим Участник долевого строительства извещен о том, что в Выписке из единого государственного реестра недвижимости (Выписка из ЕГРН) будет указана только Фактическая общая площадь жилого помещения (Квартиры), без указания и учета площади лоджий, балконов и иных неотопливаемых помещений.

Приведенная общая площадь - сумма площадей всех помещений Объекта долевого строительства, которая определяется по окончании строительства многоквартирного дома на основании обмеров, проведенных органом технической инвентаризации, и составления технического паспорта на Многоквартирный дом и Квартиру, без учета площади летних помещений (лоджий и балконов), увеличенная на площадь помещений вспомогательного назначения, а также площадь летних помещений (балконов, лоджий, террас) с применением понижающих коэффициентов, лоджии 0,5; балконов и террасы 0,3.

Эскроу-агент (Акцептант, Банк) – Акционерное общество «ГЕНБАНК» (АО «ГЕНБАНК»), организационно – правовая форма – акционерное общество, являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 2490, выдана 23.12.2015), адрес места нахождения: 295011, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская, д. 13, адрес почтовый: 295011, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская, д. 13, официальный сайт в сети Интернет: <https://www.genbank.ru>, адрес электронной почты: info@genbank.ru, телефоны справочной службы Банка: 8 800 333–55–45, 8 365 255-02-55, ОГРН 1137711000074, ИНН 7750005820, к/сч №30101810835100000123 в Отделении по Республике Крым Южного Главного Управления Центрального банка Российской Федерации, БИК 043510123.

Счет эскроу для договора участия в долевом строительстве (Счет-эскроу/Счет) – специальный банковский счет в валюте Российской Федерации, открываемый Банком Участнику долевого строительства (Депоненту) для расчетов по договору участия в долевом строительстве в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ, для учета и блокирования денежных средств, полученных от Депонента в целях их передачи Застройщику (Бенефициару) при возникновении оснований, предусмотренных договором участия в долевом строительстве.

Депонируемая сумма – денежные средства, которые должны быть внесены Депонентом на Счет эскроу одновременно в момент заключения Договора эскроу и открытия Счета эскроу или частями в течение определенного периода, предусмотренного Договором Эскроу и настоящим Договором. При открытии Счета эскроу размер Депонируемой суммы указывается в соответствии с настоящим Договором и равен Цене договора. Зачисление иных денежных средств на Счет эскроу, за исключением Депонируемой суммы, не допускается.

Срок условного депонирования – срок, в течение которого Банку должны быть предоставлены документы для проверки наступления Основания передачи прав по Договору Эскроу, который не может превышать более, чем на шесть месяцев срока ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанных в проектной декларации.

Договор банковского счета эскроу (-Договор Эскроу) – трехсторонний договор банковского счета эскроу между Банком, Бенефициаром и Депонентом, заключаемый в соответствии с условиями настоящего ДДУ, Условиями Договора счета эскроу в АО «ГЕНБАНК» и в порядке, установленном указанными Условиями.

Условия – Условия Договора счета эскроу в АО «ГЕНБАНК» в рамках проведения расчетов за приобретаемое недвижимое имущество в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 «214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», являющиеся составной и неотъемлемой частью Договора счета эскроу в АО «ГЕНБАНК», размещенные на официальном сайте Банка в сети интернет по адресу <https://www.genbank.ru/>, и настоящего Договора, путем открытия Акцептантом специального счета в порядке, предусмотренном Условиями.

Договор эскроу заключается в следующем порядке:

Застройщик предоставляет / направляет Акцептанту подписанное со своей стороны Заявление о заключении Договора эскроу (далее – Заявление Застройщика). Заявление предоставляется Акцептанту на бумажном носителе или направляется с использованием системы дистанционного банковского обслуживания. Заявление предоставляется/ направляется Акцептанту по каждому многоквартирному дому / корпусу многоквартирного дома (при необходимости или иному объекту недвижимости, на строительство которого Застройщик привлекает денежные средства Участника по Договору с использованием счетов эскроу. До акцептования Заявления Акцептант не принимает Заявления Участников.

После акцептования Акцептантом Заявления Застройщика Акцептант принимает от Участников Заявления о заключении Договора эскроу (далее – Заявления Участников) при одновременном соблюдении следующих условий:

1. Предоставления Акцептанту Договора (проект / подписанный сторонами / зарегистрированный в установленном законодательством РФ порядке), который должен соответствовать следующим требованиям:

- Договор планируется к заключению/заключен между Депонентом и Бенефициаром в отношении недвижимого имущества (в том числе в отношении нескольких объектов долевого строительства), входящего в состав многоквартирного дома или иного объекта недвижимости;

- Договор предусматривает проведение расчетов через Счет эскроу, открытый в Банке;

2. Заявление Участника соответствует условиям предоставленного Договора и Заявления Застройщика.

Если Договор предусматривает приобретение Участником долевого строительства нескольких объектов долевого строительства, входящих в состав многоквартирного дома / корпуса/ секции многоквартирного дома (при необходимости) или иного объекта недвижимости, то для оплаты цены Договора каждого / отдельного объекта долевого строительства возможно как открытие отдельного Счета эскроу, так и одного Счета эскроу, в случае, если все объекты долевого строительства, указанные в ДДУ, будут вводиться в эксплуатацию на основании одного разрешения на ввод в эксплуатацию.

Если объект долевого строительства приобретается Участниками долевого строительства в долевую собственность по одному Договору, то допускается открытие:

- нескольких Счетов эскроу каждому из Участников долевого строительства в соответствии с размером доли, указанной в Договоре;

- одного Счета эскроу любому Участнику долевого строительства, указанного в Договоре, на усмотрение Участников долевого строительства (в том числе, если объект долевого строительства приобретается Участниками долевого строительства в совместную собственность по одному Договору).

Договор эскроу считается заключенным с даты акцепта эскроу – агентом оферт Депонента и Бенефициара. Информация о дате заключения (акцепт эскроу – агента) Договора эскроу указывается в Заявлении Участника в разделе «ОТМЕТКИ БАНКА».

В случае электронной государственной регистрации Договора Застройщик (Бенефициар) вправе предоставить в Банк Договор в форме электронного документа, содержащего специализированную регистрационную надпись и подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

Договор, прошедший процедуру государственной регистрации, предоставляется в Банк на бумажном носителе, равнозначность которого электронному документу удостоверена нотариусом / органом, осуществляющим государственную регистрацию.

Если Договор не содержит необходимых для заключения Договора эскроу сведений / условий, не отвечает требованиям Условий Договора счета эскроу в АО «ГЕНБАНК», Заявлений Бенефициара и Заявлений Депонента, Договор счета эскроу не заключается.

Участник долевого строительства обязуется в течении 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора, подать заявление на открытие Счета эскроу и внести на Счет эскроу цену настоящего Договора в размере, указанном в пункте 3.1 настоящего Договора.

Реквизиты счета Участника долевого строительства, открытого у Эскроу – агента, для возврата Депонируемой суммы, при наличии оснований по Договору Эскроу, если настоящий Договор содержит указание на использование Участником долевого строительства заемных средств для оплаты цены настоящего Договора, указываются в Заявлении на открытие Счета-эскроу.

1.2. Правовое обеспечение Договора:

1.2.1. Правовыми основаниями для заключения Договора являются:

- Федеральный закон от 30.12.2004 №214-ФЗ « об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

– Гражданский кодекс Российской Федерации;

– Федеральный закон от 13.07.2016 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», далее «Федеральный закон № 218-ФЗ».

1.2.2. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и документами:

- Договор аренды №24/2.5-6 от 20.09.2019 г. (дата и номер государственной регистрации права аренды 09.10.2019г. № 90:11:230102:337-90/090/2019-9) на земельный участок по адресу: Республика Крым, Сакский район, с. Фрунзе, восточнее Фрунзенской средней школы. Кадастровый номер участка 90:11:230102:337, площадь 4 773,00 кв. м., категория земель – земли населенного пункта, вид разрешенного использования - среднеэтажная жилая застройка;

- разрешение на строительство № 91RU-93511000-0463-2021 от 16.02.2021года, выдано Министерством жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым, срок действия до 16.12.2022года.

- положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий № 91-2-1-3-004631-2021 от 05.02.2021, выданное Обществом с ограниченной ответственностью «ЭкспертСтрой-К» (Свидетельство об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий № RA. RU.611138 от 5.12.2017года);

- проектная декларация - во исполнение требований Закона размещена в единой информационной системе жилищного строительства <https://наш.дом.рф/>, а также в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на официальном сайте Застройщика по адресу: <http://сакский-квартал.рф/>

- заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьям 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № ЗОС/075/91-000351 от 13.05.2021.

1.2.3. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства тем самым подтверждает, что он ознакомлен с документами, перечисленными в настоящем пункте договора. Застройщик доводит до сведения Участника долевого строительства, что документы, перечисленные в настоящем пункте договора, а также проект договора участия в долевом строительстве, проектная декларация, фотографии строящегося объекта, учредительные документы и бухгалтерская отчетность Застройщика и иные сведения, относящиеся к строительству Объекта и подлежащие раскрытию Застройщиком в соответствии с ФЗ – 214, имеются в свободном доступе и размещены в соответствии с требованиями действующего законодательства в системе ЕИСЖС.

1.2.4. Условием привлечения денежных средств участников долевого строительства Застройщиком является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу, открытых в АО «ГЕНБАНК» в порядке, предусмотренном ст. 15.4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве».

1.2.5. Внесение изменений в какие-либо документы (их замена), указанные в пункте 1.2.2 Договора, не влечет внесения изменений в настоящий Договор.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию передать в **единоличную собственность** расположенный в нем Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи при наличии разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.

2.2. Объект долевого строительства – жилое помещение, обладающее следующими характеристиками в соответствии с проектной документацией:

Строительный номер квартиры: № _____

Назначение: жилое

Секция (подъезд): _____

Этаж : _____

Проектная общая площадь: _____ кв. м.

Количество комнат: _____

Площадь жилой комнаты: _____ кв. м. ; _____ кв. м.

Площадь кухни /кухонной зоны/ кухни-ниши/ кухни-столовой: _____ кв. м.

Санузел: _____ кв.м., _____ кв.м.

Прихожая: _____ кв.м.

Площадь террасы: _____ кв.м.; _____ кв.м. (с применением понижающих коэффициента 0,3- _____ кв.м.)

2.3. План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства, а также план расположения Объекта долевого строительства на этаже (Приложение №1), Характеристика отделки и комплектация объекта долевого строительства (Приложение №2)

Объекта долевого строительства являются неотъемлемыми приложениями к настоящему Договору.

В случае наличия на плане обозначений дверных межкомнатных блоков, мебели, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке или поставке указываемых объектов. Геометрические параметры Объекта долевого строительства, отображенные в Плане Объекта долевого строительства, являются иллюстрационными и могут отличаться от геометрических параметров, отображенных в технической документации, подготовленной после ввода Объекта в эксплуатацию.

2.4. Проектная общая площадь, указанная в пункте 2.2., подлежит уточнению после завершения строительства Объекта недвижимости. Фактическая Общая площадь Объекта долевого строительства будет определена в установленном законом порядке соответствующей технической документацией, изготовленной после ввода Объекта в эксплуатацию в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007 г. №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» и Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2.5. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений Объекта долевого строительства может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других частей нежилого помещения, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми и не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства.

2.6. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в установленном законом порядке.

Право требования на получение Квартиры в собственность Участника долевого строительства возникает у него при условии надлежащего выполнения им своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

2.7. Застройщик гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц Объекта долевого строительства на дату заключения Договора участия в долевом строительстве, при этом земельный участок и строящийся на нем объект недвижимости будут находиться в залоге АО «ГЕНБАНК».

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Стороны договорились, что цена Договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства) составляет **3 853 200 (Три миллиона восемьсот пятьдесят три тысячи двести) рублей 00 копеек**, НДС не предусмотрен, и определяется как произведение цены одного квадратного метра проектной общей площади объекта долевого строительства и проектной общей площади объекта долевого строительства.

Стоимость одного квадратного метра проектной общей площади объекта долевого строительства составляет **60 000 (Шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек**, НДС не предусмотрен.

3.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный счет-эскроу, открываемый в АО «ГЕНБАНК» - (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства

делают его непригодным для предусмотренного договором использования (в качестве жилого помещения), Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения недостатков Объекта в разумный срок.

При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в п. 4.7. требование:

- подписывается Участником лично;
- предъявляется Застройщику в письменном виде;
- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение настоящего Договора и/или норму Закона, по отношению к которым выявлено несоответствие;
- должно содержать установленный Участником разумный срок устранения недостатков.
- при несоблюдении указанных выше условий считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником долевого строительства.

4.8. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства).

5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Обеспечить строительство Объекта недвижимости в соответствии с положениями действующего законодательства РФ, ГОСТ, СНиП, проектно-сметной документацией (ПСД) и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству в полном объеме, включая все работы, предусмотренные ПСД и иными необходимыми документами по строительству, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства указанного Объекта недвижимости и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке;

5.1.2. Уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях его бездействия;

5.1.3. В случае выполнения Участником долевого строительства обязательств по уплате цены настоящего договора передать ему объект долевого строительства по акту приема-передачи для оформления в собственность Участника долевого строительства.

5.1.4. Передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства: акт приема-передачи и справку о полной оплате. Передача документов осуществляется только после выполнения Участником долевого строительства всех условий настоящего договора.

5.1.5. Если в результате обмеров, проведенных органами технической инвентаризации, будет установлено, что приведенная общая площадь объекта долевого строительства, передаваемого Участнику долевого строительства, меньше проектной общей площади объекта долевого строительства, указанной в настоящем Договоре, более чем на 1 кв.м., Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства денежную сумму за все фактически не переданные квадратные метры, исходя из стоимости одного квадратного метра проектной общей площади объекта долевого строительства, указанной в настоящем

Договоре, в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента предъявления письменного требования Участником долевого строительства.

5.2. Участник долевого строительства обязуется:

5.2.1. Для сдачи настоящего договора на государственную регистрацию в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним предоставить Застройщику нотариально заверенную доверенность на ответственных лиц, назначенных Застройщиком, а также иные документы по требованию Застройщика и/или органа, осуществляющего государственную регистрацию. Оплатить расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора и предоставить Застройщику квитанцию об оплате государственной пошлины.

5.2.2. Внести денежные средства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве на счет эскроу, открытый в банке, в объеме и порядке, определенном в разделе 3 настоящего договора.

5.2.3. Если в результате обмеров, проведенных органами технической инвентаризации, будет установлено, что приведенная общая площадь объекта долевого строительства, передаваемого Участнику долевого строительства, превышает проектную общую площадь объекта долевого строительства, указанную в настоящем Договоре, более чем на 1 кв.м., Участник долевого строительства обязан уплатить на расчетный счет Застройщику денежные средства за все дополнительные квадратные метры, исходя из цены одного квадратного метра проектной общей площади объекта долевого строительства, указанной в настоящем договоре, в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента предъявления письменного требования Застройщиком.

5.2.4. После ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию (в том числе при досрочной сдаче жилого дома) принять от Застройщика объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке, установленном настоящим Договором.

5.2.5. После подписания Акта приема-передачи Участник долевого строительства обязуется заключить с эксплуатирующей организацией, принявшей Объект недвижимости в эксплуатацию, договор на коммунальное и техническое обслуживание. С момента подписания Акта приема-передачи (в том числе одностороннего Акта, подписанного Застройщиком в порядке, предусмотренном п.4.6. Договора) Участник долевого строительства несет все расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией Объекта долевого строительства (электроэнергия, тепло-, водоснабжение, налоги и сборы на имущество, содержание, ремонт, охрана и пр.), а также несет все расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией, текущим, капитальным ремонтом общего имущества Объекта недвижимости пропорционально его доле в праве на общее имущество Объекта недвижимости согласно выставляемым счетам.

5.2.6. Участник долевого строительства за свой счет оплачивает расходы за регистрацию права собственности на Объект долевого строительства Органом, осуществляющим регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.2.7. Участник долевого строительства принимает на себя обязательство до оформления права собственности на Объект долевого строительства не проводить в нем работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутри Объекта долевого строительства перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд на стенах и перекрытиях и т.д.), в том числе не производить любые работы, затрагивающие внешний вид, конструкцию и элементы фасада Объекта недвижимости (в том числе любое остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений), а также любые работы в местах общего пользования (в том числе возведение ограждений и прочее) без письменного разрешения Застройщика.

5.2.8. Для обслуживания Объекта недвижимости инженерной инфраструктурой (инженерные сети и связанные с ними здания и сооружения) Участник долевого

строительства согласен на безвозмездную передачу их в муниципальную собственность или иной организации, выдавшей технические условия на присоединение к инженерным сетям и имеющей лицензию на их эксплуатацию.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

6.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ

7.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу производится с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи.

7.2 Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается после полной уплаты им Застройщику цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства и получения письменного согласия Застройщика и АО «ГЕНБАНК», путём подписания трёхстороннего соглашения об уступке – между Участником долевого строительства, новым Участником долевого строительства и Застройщиком. Расходы по государственной регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый Участник долевого строительства.

7.3. Участник долевого строительства оплачивает услуги Застройщика по переоформлению в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей 00 копеек.

7.4. Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику экземпляр трёхстороннего соглашения об уступке (либо иного трёхстороннего (с обязательным участием Застройщика) документа, подтверждающего отчуждение прав и обязанностей по настоящему Договору) зарегистрированный в порядке, установленном действующим законодательством в течении 10 (десяти) дней с момента государственной регистрации.

7.5. После прохождения государственной регистрации договора уступки Участник долевого строительства или его представитель, в соответствии с настоящим Договором совместно с лицом, принявшим обязательства по настоящему Договору или его представитель, обязуются одновременно явиться в АО «ГЕНБАНК» и подписать Заявление о внесении изменений в условия Договора эскроу в АО «ГЕНБАНК», а лицо, принявшее обязательства по настоящему Договору или его представитель Заявление Депонента о заключении Договора эскроу.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

8.2. Застройщик несет ответственность за исполнение условий настоящего договора в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

8.3. При нарушении Участником долевого строительства установленных договором сроков внесения платежей, Участник долевого строительства выплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.4. В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца или если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, Застройщик вправе предъявить требование о расторжении настоящего договора в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

8.5. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 5.2.7. Договора, Участник долевого строительства оплачивает стоимость восстановительных работ и уплачивают штраф в размере 50% (Пятидесяти процентов) от стоимости этих работ в течение Десяти (10) дней с момента получения соответствующего требования. При этом согласие Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

9. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон. Соглашение об изменении настоящего Договора подлежит государственной регистрации в порядке, установленном для государственной регистрации Договора, и считается заключенным с момента такой регистрации.

9.2. Расторжение договора в результате внесудебного одностороннего отказа одной из сторон договора возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством.

9.3. Во всех иных случаях, прямо не предусмотренных действующим законодательством, расторжение договора осуществляется по соглашению сторон, при этом

условия расторжения договора и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении договора.

9.4. В случае одностороннего отказа с одной из сторон от исполнения настоящего Договора – Договор считается расторгнутым со дня направления уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора другой Стороне. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.5. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Объекта долевого строительства.

9.6. В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в п. 5.2. ст. 7 ФЗ от 07.08.2001 г. № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

9.7. При расторжении настоящего Договора по инициативе Застройщика Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику все расходы, понесенные Застройщиком в связи с заключением и расторжением Договора, в т.ч. оплаченную Застройщиком государственную пошлину, а также возместить в полном объеме причиненные убытки.

9.8. Возврат денежных средств Участнику долевого строительства при расторжении настоящего Договора производит Эскроу-агент, в порядке и на условиях, определенных индивидуальными и общими условиями договора счета-эскроу.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на проведение комплекса кадастровых, регистрационных и иных юридически значимых действий в отношении земельного участка, на котором строится вышеуказанный Объект недвижимости.

10.2. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора дает для целей заключения с Застройщиком настоящего договора и его последующего исполнения, свое согласие на обработку своих персональных данных: фамилию, имя, отчество, дата и место рождения, место жительства, телефон, адрес электронной почты, документ, удостоверяющий личность, финансовое положение, доходы и любая иная информация, относящаяся к личности Участника долевого строительства, доступная либо известная в любой конкретный момент времени Застройщику, предусмотренная 152-ФЗ РФ «О персональных данных».

Настоящее согласие предоставляется на осуществление следующих действий в отношении Персональных данных: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу в случаях, предусмотренных 152-ФЗ РФ «О персональных данных», блокирование, уничтожение, обработка персональных данных Банком в целях открытия счета эскроу. Застройщик вправе обрабатывать персональные данные Участника долевого строительства. Персональные данные Участника долевого строительства предоставляются в целях исполнения настоящего Договора, а также в целях информирования о других продуктах и услугах Застройщика. Согласие предоставляется с момента подписания Участником долевого строительства настоящего Договора, бессрочно, без оформления дополнительных документов.

10.3. В соответствии со статьей 401 Гражданского Кодекса Российской Федерации Стороны Договора освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы. При этом срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства

или последствия, вызванные этими обстоятельствами. Стороны обязаны незамедлительно информировать друг друга о наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

10.4. В случае изменения адреса и/или реквизитов Стороны обязаны незамедлительно информировать друг друга о произошедших изменениях путем направления другой стороне уведомления о произошедших изменениях по почте по адресу, указанному в Договоре, или иному предварительно письменно сообщенному адресу заказным письмом с уведомлением. Уведомление об изменении адресов и/или реквизитов Сторон указанным в настоящем пункте способом является надлежащим способом уведомления о произошедших изменениях. В случае соблюдения указанного способа извещения уведомившая сторона не несет ответственности за неполучение другой стороной информации об изменении адреса и/или реквизитов уведомляющей об этом стороны.

10.5. В связи с исполнением (неисполнением) Сторонами настоящего Договора устанавливается следующий порядок направления извещений, предусмотренных настоящим Договором:

- путем передачи надлежаще уполномоченному представителю другой стороны Договора извещения лично. Уполномоченный представитель обязан расписаться в получении извещения, указав дату получения, свои Ф.И.О.;
- либо путем направления другой стороне извещения по почте заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении по адресу, указанному в настоящем Договоре (иному адресу, сообщенному предварительно письменно и в установленном настоящим Договором порядке). Почтовое отправление считается полученным с даты, указанной уполномоченным представителем адресата в почтовом уведомлении о вручении корреспонденции. В случае отказа Стороны от получения извещения или уклонения от его получения, датой получения извещения будет считаться дата по истечении пятнадцати рабочих дней с даты отправки одной стороной в адрес другой стороны извещения заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении.

Извещение, направленное одной стороной настоящего Договора в адрес другой стороны одним из установленных в настоящем пункте способов, считается доставленным надлежащим образом и стороны не вправе ссылаться на его неполучение.

10.6. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, должны решаться Сторонами прежде всего путем переговоров. В случае если договоренность при этом не будет достигнута, Стороны должны обращаться для их урегулирования к судебным органам в порядке, установленном действующим законодательством, по месту нахождения Застройщика и с соблюдением обязательного претензионного порядка урегулирования возникшего спора.

Срок рассмотрения претензии – 30 (Тридцать) календарных дней.

10.7. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до выполнения Сторонами своих обязательств по настоящему договору в полном объеме. Все изменения условий Договора по соглашению сторон оформляются путем подписания дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемыми частями Договора и подлежащих государственной регистрации.

10.8. Настоящий Договор составлен в трех имеющих одинаковую юридическую силу экземплярах - по одному для каждой из Сторон, третий экземпляр - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним .

ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ:

Приложение №1: План Объекта долевого строительства, план расположения Объекта долевого строительства на этаже.

Приложение №2: Характеристика отделки и комплектация объекта долевого строительства.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

**ООО Специализированный Застройщик
«Строительная компания «Крымский
берег»,**
ИНН/КПП 9102249709 / 910201001
р/с 40702810300430000286 в банке АО
«ГЕНБАНК» Республики Крым, г.
Симферополь
К/сч 30101810835100000123
ОГРН 1189112038500
БИК 043510123
Юр. адрес: 295026, РФ, Республика Крым, г.
Симферополь, ул. Гагарина д. 20А
помещение 517 Б/17
эл.почта: crimbereg@gmail.com
Тел. 8-912-283-05-09

Участник долевого строительства:

_____/Гасенегер Д.М./ _____/_____/

М.П.

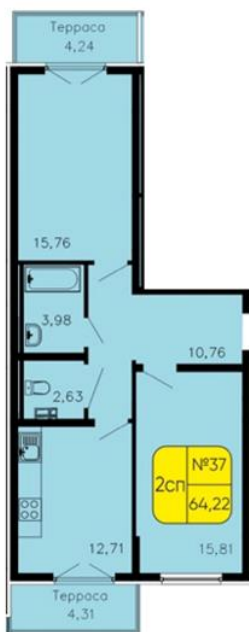
С проектной декларацией ознакомлен:

Участник долевого строительства

_____(_____)
Подпись, Ф.И.О

**План Объекта долевого строительства,
план расположения Объекта долевого строительства на этаже.**

План объекта



Поэтажный план

- Квартира - студия
- Квартира с 1 спальней
- Квартира с 2 спальнями

Второй этаж



Застройщик:

Участник долевого строительства:

М.П.

Подпись

Ф.И.О

Характеристика отделки и комплектация объекта долевого строительства.

Характеристика отделки и комплектация объекта долевого строительства.

- стены оштукатурены;
- выполнена стяжка на полу, выравнивающие стяжки под устройство чистых полов не выполняются;
- установлен входной дверной блок (межкомнатные дверные блоки и дверные блоки в санузлах не устанавливаются и не поставляются);
- установлены окна из ПВХ профиля;
- холодное водоснабжение – выполняется монтаж стояков с установкой водомеров и отсекающих кранов; горизонтальная трубная разводка не выполняется;
- горячее водоснабжение – подогрев от индивидуальных бойлеров – 50л.
- сантехоборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки и т.п.) не устанавливается и не поставляется;
- работы по заземлению ванн выполняются собственником самостоятельно;
- канализация – выполняются стояки канализации с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения горизонтальных трубных разводов для подключения сантехнических приборов (унитазов, ванн, моек);
- система отопления - электрический теплый пол, электроконвектора;
- электромонтажные работы по проекту;
- система электрооборудования выполняется в объеме проекта, электроплита не поставляется и не устанавливается;
- слаботочные сети до щитка на этаже, без подвода к квартире.

Застройщик:

_____/_____/_____
М.П.

Участник долевого строительства:

_____/_____/_____
Подпись Ф.И.О